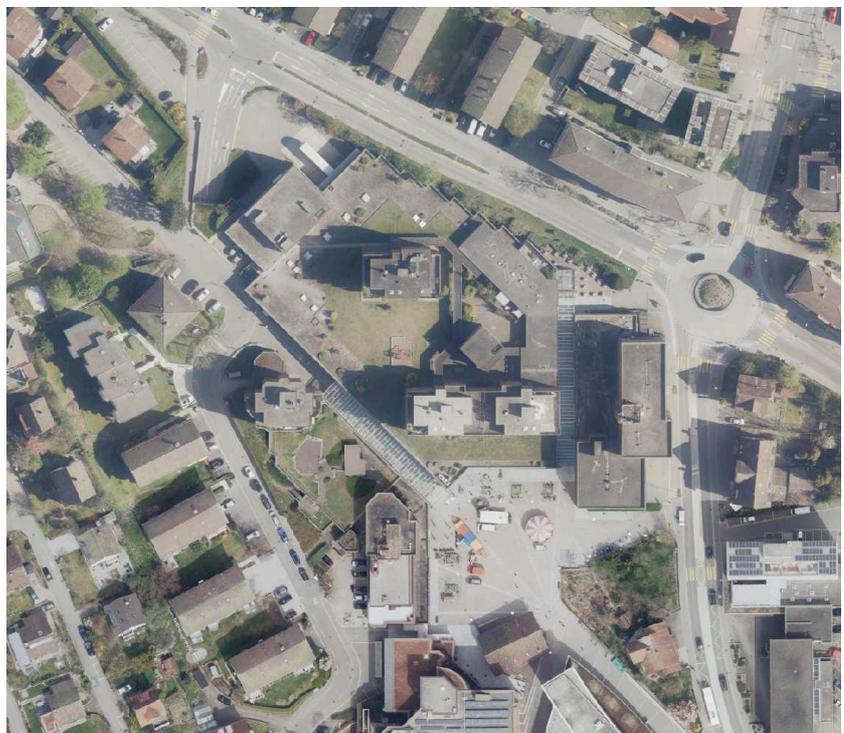


Effi-Märt Teilbereich 1, Effretikon

BEGLEITETES VERFAHREN SCHLUSSBERICHT

Beurteilung und Empfehlungen des
Begleitgremiums



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 PROJEKTBSCHRIEB	6
	3 STELLUNGNAHME	11
	4 EMPFEHLUNGEN	12
	5 GENEHMIGUNG	15

- Beilagen**
- Schlussabgabe Begleitetes Verfahren,
Baumschlager Eberle Architekten, 2. Oktober 2024

Auftraggeberin Siska Immobilien AG

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf

Titelbild Orthofoto,
Quelle: maps.zh.ch

1 EINLEITUNG

Anlass und Verfahren

Die Teilbereiche 1 und 2 des Effi-Märts sollen saniert und im Teilbereich 1 durch neue Wohnbauten auf dem Dach des Sockelgebäudes ergänzt werden. Da im Bestand bereits eine Übernutzung gegenüber dem erlaubten Volumen gemäss Grundordnung besteht, kann eine weitere Baumassenerhöhung nicht im Rahmen des normalen Baubewilligungsverfahrens gelöst werden, sondern ist nur über ein Gestaltungsplanverfahren möglich.

Die SISK A Immobilien AG und die Stadt Illnau-Effretikon haben sich darauf geeinigt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt im gemeinsamen Austausch im Rahmen eines begleiteten Verfahrens zu erarbeiten. Aufgrund der hohen betrieblichen Komplexität ist kein übliches Konkurrenzverfahren möglich.

Die Entwicklung erfolgt aus dem Bestand heraus und unter laufendem Betrieb. Dies bedingt eine besonders enge Zusammenarbeit zwischen Planer und Bauherrschaft, weshalb sich das begleitete Verfahren im vorliegenden Fall als geeignetstes Vorgehen herausgestellt hat. Im Unterschied zu einem Projektwettbewerb oder einem Studienauftrag wird das Planungsteam im begleiteten Verfahren nicht über ein Konkurrenzverfahren ausgewählt, sondern mittels einer direkten Arbeitsvergabe beauftragt. Die Projekterarbeitung wurde durch Fach- und Sachexperten begleitet. Mit dem Projekt wurde anhand einer Gegenüberstellung von Varianten ein ortsbaulich, architektonisch und funktionell überzeugendes Konzept entwickelt, das den Vorgaben der Auftraggeberin, der Nutzer und der Stadt optimal entspricht.

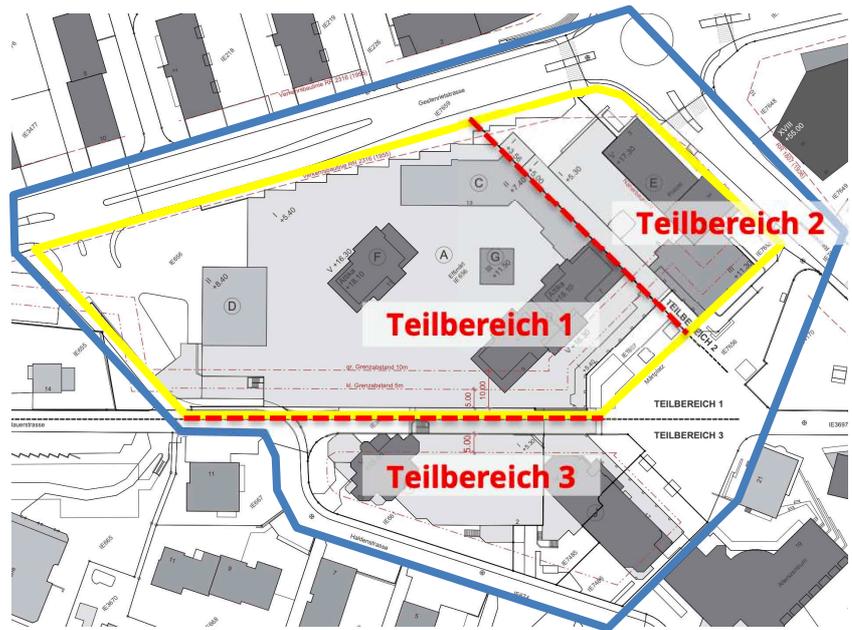
Das nun vorliegende Projekt dient als Grundlage für die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans.

Perimeter

Ursprünglich umfasste der Bearbeitungsperimeter lediglich den Teilbereich 1 zwischen den beiden Passagen. Für Teilbereich 2 war mittelfristig ein Wettbewerb für ein mögliches Hochhaus mit Sockelbau sowie eine Überdachung der Passage zwischen den Teilbereichen 1 und 2 vorgesehen. Im Rahmen des begleiteten Verfahrens sollten für den Teilbereich 2 anhand des entwickelten Projekts lediglich die Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Dichte, Höhe etc. festgelegt werden und daraus die Programmpunkte für den Wettbewerb im Teilbereich 2 abgeleitet werden können. Im Verlauf des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass ein Hochhaus im Teilbereich 2 nicht der richtige städtebauliche Ansatz ist und die Teilbereiche 1 und 2 stattdessen gemeinsam, als Einheit entwickelt werden müssen. Der Bearbeitungsperimeter wurde daher auf beide Teilbereiche ausgeweitet.

Im Teilbereich 3 ist zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkrete Entwicklung vorgesehen, weshalb dieser nicht Bestandteil des Verfahrens ist.

Bearbeitungsperimeter (gelb) und
Betrachtungsperimeter (blau)



Beteiligte

Begleitgremium

Folgende Personen waren am begleiteten Verfahren beteiligt:

Marco Nuzzi, Stadtpräsident,
Stadt Illnau-Effretikon

Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau,
Stadt Illnau-Effretikon

Jonathan Roider, Architekt,
Roider Giovanoli Architekten GmbH, Zürich

Astrid Stauer, Architektin
Stauer + Hasler Architekten AG, Frauenfeld

Sonja Müller, Landschaftsarchitektin,
META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau,
Stadt Illnau-Effretikon

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin,
Stadt Illnau-Effretikon

Günter Heuberger,
Geschäftsführer Siska Immobilien AG, Winterthur

Planungsteam

Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich

Baumschlager Eberle Architekten, Zürich

USUS Landschaftsarchitektur, Zürich

B+S AG, Zürich

Steigmeier Akustik und Bauphysik GmbH, Baden

Innoplan AG, Kreuzlingen

CONTI Swiss AG, Zürich

EK Energiekonzepte AG, Zürich

Ablauf

21. März 2024	Startsitzung mit Begleitgremium
30. April 2024	1. Zwischenbesprechung mit Begleitgremium (Begehung Effi-Märt, Analyse Bestand, Varianten)
4. Juni 2024	2. Zwischenbesprechung mit Begleitgremium (Präsentation/Diskussion Vorabzug Bestvariante)
9. Juli 2024	Schlusspräsentation mit Begleitgremium (Präsentation/Diskussion Bestvariante)
28. August 2024	1. Nachbesprechung (Präsentation/Diskussion bereinigte Bestvariante)
2. Oktober 2024	2. Nachbesprechung (Vorbereitung Begleitgremium, abschliessende Diskussion/ Empfehlungen für die Weiterbearbeitung)
Dezember 2024	Schlussbericht durch Begleitgremium
16. Januar 2025	Festsetzung Projekt als Grundlage für den Gestaltungsplan durch Stadtrat
ab Januar 2025	Gestaltungsplanverfahren (inkl. Weiterentwicklung zum Richtprojekt)

Schlussbericht

Das Projekt wurde dem Begleitgremium am 2. Oktober 2024 letztmals vorgestellt und von diesem positiv beurteilt. Die im vorliegenden Papier formulierten Empfehlungen dienen als Grundlage für die weitere Projektbearbeitung im Gestaltungsplanverfahren

Beurteilungsunterlagen

Schlussabgabe, Baumschlagler Eberle Architekten, 2. Oktober 2024

2 PROJEKTBSCHRIEB

Der Effi-Märt liegt zentral am Märtplatz, ist diesem aber, aufgrund der im Bestand tangential zum Platz verlaufenden Mall, funktional abgewandt. Die Fassade ist zum Platz zugeklebt und wirkt abweisend, hat aber, mit der den Platz fassenden kolonnadenartigen Backsteinstruktur im Erdgeschoss, ebenso wie das benachbarte Gebäude Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse, städtebauliche und architektonische Qualität. Beides soll bestehen bleiben und wird weitergebaut im Sinne von «Verdichten und Erhalten».

Leitideen

- Mit dem geplanten Projekt öffnet sich der Effi-Märt zum Märtplatz hin, der Haupteingang und die Gastronomie werden hierher verlegt.
- Im Inneren werden die Erschliessungen der unterschiedlichen Nutzungen entflochten.
- Die Wohnbauten auf dem Effi-Märt werden ersetzt, sie erhalten separate Eingänge an der Gestenrietstrasse.
- Der neu entstandene Dachgarten verbindet die Teilbereiche 1 und 2.
- Das Gebäude an der Rikonerstrasse bleibt erhalten und wird um zwei Geschosse aufgestockt.
- Die Zufahrten ab Gestenrietstrasse werden getrennt in die Anlieferung für das Gewerbe und die Zufahrt zur Tiefgarage.
- Die neue Konstruktion der Wohnbauten erfolgt im Sinne der Nachhaltigkeit als Holzhybridbauweise und die Aufstockungen, im Prinzip von Re-Use, aus dem Abbruchziegel des Bestandsbaus.

Präzise Eingriffe

Mit dem Projekt wird die Neuorientierung und Öffnung der Mall zum Märtplatz hin erreicht, die Interaktion von innen und aussen, ebenfalls durch die Neuordnung von Gastronomienutzung an der Platzfront, die auch auf dem Platz zum Verweilen einlädt.

Ziel im Inneren ist zudem die Entflechtung der Nutzungen und Zugänge. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden flexibler nutzbar gemacht. Die Wohnungseingänge erhalten eine klare Adressierung und die Fluchtwegsituation wird gelöst.

Vom Kreisel Gestenrietstrasse aus wird ein zweiter, angemessener Zugang geschaffen.

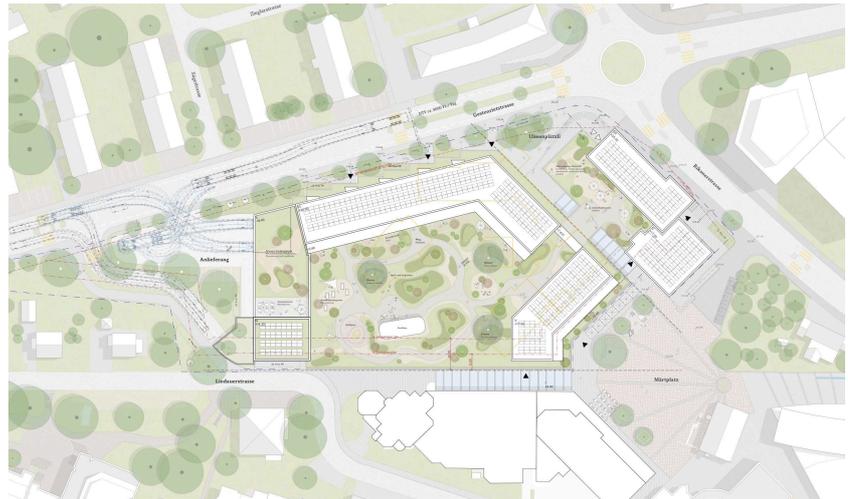
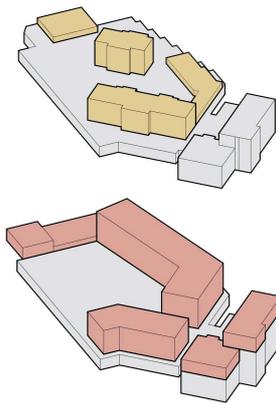
Städtebaulich soll mit dem Projekt eine Verdichtung entlang der Strassen erfolgen, die Kubaturen der Teilbereiche 1 und 2 werden ausgewogen verteilt. Mit der Aufstockung von Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse und der neuen Anordnung der Wohnbauten, wird der Märtplatz stadträumlich gefasst.

Zum Wohnquartier im Westen hin treppen sich die Gebäude ab und betten sich sanft in den Kontext des angrenzenden Quartiers ein.

Die neue Anordnung der Wohnbauten an den Rändern schafft Freiraum auf dem Dach des Einkaufszentrums für einen neuen, lärmgeschützten Dachgarten - eine grüne Lunge.

Durch die Neubauten wird inkl. dem Grundstück der Siska im Teilbereich 3 eine Baumassenziffer von 7.0 erreicht. Das Grundstück der ZKB wird dabei nicht berücksichtigt und behält sein Entwicklungspotential.

Situationsplan (rechts)
Axonometrie Bestand und neu (unten)



Neue Erschliessung und klare Adressierung

Die Gestenrietstrasse wird von Kanton und Stadt siedlungsnah umgestaltet, mit neuem Gehweg entlang des Effi-Märts und verbesserter Führung des Veloverkehrs. Angestrebt wird Tempo 30, was sowohl aus Sicht der Aufenthaltsqualität und Sicherheit wie auch bezüglich der Lärmbelastung für die Wohnungen sehr zu begrüßen ist. Folgerichtig werden hier die neuen Zugänge zu den Wohnungen angeordnet.

Das Einkaufszentrum erfährt, neben der erwähnten Entflechtung von anderen Nutzungen und der Neuorganisation sowie der erwähnten Öffnung zum Märtplatz, eine übersichtlicher gestaltete innere Erschliessung über den zentralen Verbindungskern in die Tiefgarage. Das ganze Untergeschoss mit der Tiefgarage wird übersichtlicher strukturiert, die Verkehrsführung und die Parkierung wird heutigen Anforderungen angepasst.

Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses wird die Zugänglichkeit zu Nebenräumen und Anlieferung effizient reorganisiert, mit innerer Anbindung für alle Mieteinheiten.

Die Zufahrten ab der Gestenrietstrasse werden für Individual- und Lieferverkehr neu getrennt geführt, was zu höherer Sicherheit und reibungslosen Abläufen führt.

Der Wohnbau entlang der Gestenrietstrasse erhält neu deutlich ablesbare Adressierungen. Die drei Eingänge werden farblich und materiell mit vorgefertigten Betonelementen vom bestehenden Backsteinsockel abgesetzt. Horizontal gegliedert mit weit öffnender Eingangsfront samt Sitzfenster, sind die Erschliessungen grosszügig

und urban gestaltet. Der Wohnbau am Märtplatz erhält einen angemessen gestalteten separaten Eingang.

Beim Gebäude Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse bekennen sich die Verfasser zu der bestehenden Architektur mit den Fensterbändern im Klinkermauerwerk. Zur Betonung des Einganges werden eine Kolonnade und eine einladende Freitreppe ab der Rikonerstrasse eingeführt. Damit entsteht eine gut wahrnehmbare, neue Adresse an der Rikonerstrasse.

Konstruktionsweise und Fassadengestaltung

Konstruiert werden die auf dem bestehenden massiven Sockel des Einkaufszentrums neu aufgestockten Wohnbauten in leichter und umweltfreundlicher Holzhybridbauweise, die Fassaden werden mit Holz verkleidet.

Die neuen Wohnaufbauten erhalten an der Gestenrietstrasse eine eigene, zum Backsteinsockel unterschiedene Tektonik, mit leicht auskragenden Loggien, welche die Fassade, zusammen mit den das Treppenhaus belichtenden Bullaugen, ruhig rhythmisieren. Die auch dem Lärmschutz dienenden Loggien korrespondieren mit der Form des gezackten Sockels und verweben die neuen Wohnaufbauten mit diesem.

Farblich werden sie vom Backsteinsockel abgesetzt, mit der Komplementärfarbe Olive. Die hintere Fassadenebene wird heller gehalten. Es entsteht ein lebendiges Bild.

Die Fassade des Wohnbaus am Märtplatz ist mit den geschlossenen Brüstungsbändern betont horizontal gegliedert.

Die Gartenfassade wiederum mit ihrer grosszügigen, stringent durchlaufenden Balkonschicht zum Dachgarten, wird mit den als überhohe Loggien akzentuierten Gartenzugängen aufgelockert. Die additiv vor die Balkonschicht gestellten Doppelstützen werden farblich abgesetzt von der weiss lasierten Fassade. Es entsteht eine raumhaltige Schicht sowie ein Spiel zwischen Vorne und Hinten.

Es wurden also drei verschiedene Fassaden entwickelt, die alle mit ähnlichen Elementen arbeiten, welche wie ein Werkzeugkasten unterschiedlich eingesetzt werden. Sie treten mit dem bestehenden Kontext in Dialog und reichern die Architektur der 70er Jahre mit zeitgemässen Elementen und Materialien an.

Die Aufstockung beim Bestand im Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse wird mit den architektonischen Mitteln des Bestandes gestaltet: Klinker und Fensterbänder. Die Klinkerelemente für die Aufstockung kommen vom Abbruch der Wohnbauten im Teilbereich 1, d.h. das wertvolle Abbruchmaterial wird im Sinne von Re-Use weiterverwendet.

Die beiden neuen Geschosse werden leicht überhöht, um die Aufstockung erlebbar zu machen und die maximale Gebäudehöhe von 25 m zu erreichen. Neue eingeführte Loggien rhythmisieren die Fassade.

Ansicht vom Märtplatz her



Ansicht von der Gestenrietstrasse her



Grüner Dachgarten

Das Potenzial des Flachdaches als Dachgarten über dem Einkaufszentrum, wird durch den Rückbau der Bestandsbauten und die Neupositionierung der Neubauten als Lärmschutzriegel entlang des Sockelrandes zur Gestenrietstrasse, nutzbar gemacht.

Es entsteht ein lärmabgewandter Aussenraum, ein qualitätvoller, gemeinschaftlicher, halböffentlicher Dachgarten für die Bewohnenden. Eine grüne Oase mit einem Beitrag zum Thema Retention und Schwammstadt.

Die Dachgärten der Teilbereiche 1 und 2 werden über eine Brücke verbunden.

Visualisierung Dachgarten



Differenzierter Wohnungsspiegel

Insgesamt ist mit den 80 neuen Wohnungen ein differenzierter Wohnungsspiegel entstanden.

Die Wohnungsgrössen reichen von einer kompakten 1.5-Zimmer-Wohnung für Singles bis hin zu einer grosszügigen 4.5-Zimmer-Wohnung für Familien. Die Wohnungen haben eine optimale Nord-Süd- und Ost-West-Orientierung.

Die grosszügige hofseitige Balkonschicht erstreckt sich über die ganze Breite der Wohnung und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, mit dem direkten Bezug zum grünen Dachgarten.

Beim bestehenden, aufgestockten Gebäude Teilbereich 2, sind grosszügige Clusterwohnungen als neue Wohnform angedacht, sei es für Alterswohnen oder für berufstätige Menschen, die gemeinschaftlich wohnen möchten.

Freiraum

Die Freiräume entlang der Gestenrietstrasse werden siedlungsorientiert gestaltet und durch neue Zugänge für die Bewohner aufgewertet. Der Versiegelungsgrad bleibt gering, während die Grünflächen mit einer ökologisch wertvollen Bepflanzung gestaltet werden. Ein kleiner Platz an der Schnittstelle von Rikoner- und Gestenrietstrasse bildet den Auftakt zum Zentrum und verbindet durch eine barrierefreie Rampe die unterschiedlichen Höhenlagen. Im Erdgeschoss dominieren bei Neupflanzungen über 90 % einheimische Pflanzen, bestehende Bäume werden durch klimaangepasste Arten ergänzt, um das Mikroklima zu verbessern. Der Märtplatz wird als öffentlicher Raum gestärkt, durch Gastronomieangebote belebt und der Spielplatz in Abstimmung mit der Stadt in gleichwertiger Grösse innerhalb vom Märtplatz verlegt. Die Dachterrasse bietet einen hochwertigen, biodiversen Grünraum mit intensiver Begrünung und einem Mindestanteil von 70 % einheimischer Pflanzen. Sie schafft einen attraktiven Begegnungsraum für die Anwohner und umfasst verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter einen Gemeinschaftspavillon, eine Spiel- und Liegewiese sowie einen Spielplatz.

3 STELLUNGNAHME

Gesamtbeurteilung

Das Begleitgremium würdigt die Qualitäten des Projekts. Die vorliegenden Unterlagen sind insgesamt sorgfältig bearbeitet und überzeugend präsentiert.

Im Rahmen des begleiteten Verfahrens wurde eine detaillierte Bestandesanalyse durchgeführt. Auf Basis dieser wurde ein Projekt erarbeitet, welches die Qualitäten des Bestands stärkt und die heute bestehenden Defizite ausmerzt. Dabei wurde sehr schön am übergeordneten Raumkonzept des Masterplans Bahnhof West zur Stärkung bestehender kraftvoller und zusammenhängender Räume weitergearbeitet. Die massgeschneiderte Abstufung der Höhendramaturgie von den Hochbauten am offenen Gleisfeld zum feinkörnigen und durchgrünten Quartier im Westen gemäss dem Konzept des Masterplans wird sehr positiv weitergeführt. Im Verlaufe des Verfahrens wurde bewusst auf eine Torbildung mit dem gegenüber geplanten Hochhaus beim Kreisel verzichtet und stattdessen korrekterweise eine Zugehörigkeit des Teilbereichs 2 zur Überbauung Effi-Märt verfolgt. Der Effi-Märt selbst, wie auch das Verhältnis über die Rikonerstrasse hinweg zur gegenüberliegenden zukünftigen Neubebauung, wurden so massgeblich gestärkt. Mit der vorgesehenen Höhenzuordnung und -hierarchisierung gelingt eine Bildung von erkennbaren zusammengehörigen Ensembles. Auch die Fortführung der Typologie der begrünten, halböffentlichen Dachterrassen als identitätsstiftendes Merkmal von Effretikon wird sehr begrüsst. Das Konzept einer «organischen Welt» auf der Dachterrasse wird als positiv beurteilt.

Insgesamt konnte über die Entwicklungszeit des Verfahrens eine städtebaulich, räumlich, ökologisch und gesellschaftlich überzeugende Lösung entwickelt werden. Der vorgesehene Erhalt der Bausubstanz und die gezielte Stärkung der Identität von Effretikon sind zukunftsweisend. Das Projekt bietet so die Chance, die weitere Entwicklung von Effretikon positiv zu beeinflussen.

4 EMPFEHLUNGEN

Für die Weiterentwicklung des Projekts sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

Allgemein

Nach der 2. Zwischenbesprechung wurde vom Team vieles entlang des detaillierten Protokolls optimiert. Einige Punkte wurden aus Sicht des Gremiums jedoch noch nicht oder zu wenig berücksichtigt. Diese Punkte sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens weiter zu vertiefen, um dem gesetzten Ziel der Erreichung der Qualität eines 1. Wettbewerbspreises umfassend gerecht zu werden.

Zugänge Dachterrasse und Wohnriegel

Die Position des Aufgangs zur Dachterrasse ist nachvollziehbar. Der Aufgang ist jedoch offener und grosszügiger auszubilden.

Ebenso ist der Zugang zum Wohnriegel am Märtplatz richtig positioniert. Die Veloabstellplätze beim Aufgang zur Terrasse sowie der Kinderwagenraum im 1. Obergeschoss werden für gut befunden. Der Vorbereich und die Eingangshalle sind jedoch analog zum Aufgang auf die Terrasse einladender und grosszügiger auszubilden. Ein offener Vorbereich respektive eine Nische vor der Eingangstüre wird als zwingend erachtet, um Konflikte mit dem Fuss- und Veloverkehr entlang der Passage zu verhindern.

Erdgeschoss Rikonerstrasse

Die Rikonerstrasse soll mit dem geplanten Umbau zu einer «Vorderseite» werden und eine zeitgemässe Umdeutung der heute nach innen auf die internen Durchgänge orientierte Architektur der 70er-Jahre zu ermöglichen. Dies ist im Projekt entlang der Gestenrietstrasse aktuell deutlich besser gelungen. Dabei ist zu beachten, dass östlich der Rikonerstrasse mit dem Hochhaus und dem Grossverteiler ein neues Gegenüber geplant ist, welches sich ebenfalls stark zur Strasse hin öffnet.

Insbesondere der Eingangssituation zum Kreisel hin ist grosse Beachtung schenken («Gesicht» zur Strasse und Stadt hin).

Die Zugänge an den Ecken und die Länge des durchgehenden Sockels entlang der Rikonerstrasse sind noch nicht befriedigend. Es ist eine grössere Öffnung respektive Präsenz über Eck sowie eine Aufwertung der Längsfassade anzustreben. Zudem ist im Bereich des nördlichen Eingangs eine Baumpflanzung zu prüfen.

Architektonische Gestaltung/ Ausdruck

Das Projekt ist insgesamt hinsichtlich der Gestaltung und des Ausdrucks nochmals anhand der Rückmeldung gemäss der Aktennotiz zur 1. Nachbesprechung zu verfeinern.

Insbesondere im Bereich des Erdgeschosses und bei den Zugängen soll eine stärkere Transformation der 70er-Jahre-Architektur in die heutige Zeit stattfinden. Der bestehende Ausdruck ist anzureichern, zu verfremden und mit zeitgemässen Elementen zu ergänzen (Regel und Ausnahme).

Dabei ist auch das Verhältnis von Materialität und Farbe zu klären. Zum Beispiel überzeugt das gleiche Grün der verputzten Eingänge im Sockel und des Holzbaus noch nicht.

Das Extrudieren der Fensterfüllungen in der Struktur nach oben ist derzeit noch sehr schematisch. Dabei ist eine weitere Überhöhung der Dachgeschosse durch die Beanspruchung der maximalen Höhe von 25 m in Betracht zu ziehen. Ebenso ist die Ausformung der Tektonik (z.B. Zangenköpfe, Sockelanschlüsse) weiter zu vertiefen.

Der Öffnungsgrad der Loggien ist nochmals zu überprüfen. Zur Dachterrasse hin sind die aktuell sehr offen ausgestaltet. Eventuell kann ein Bereich der Loggia offener und ein anderer geschlossener/privater ausgebildet werden.

Freiraum

Der Spielplatz muss auch künftig mindestens die heutige Grösse aufweisen. Da der Spielplatz auf öffentlichem Grund zu liegen kommt, ist die Ausgestaltung zusammen mit der Stadt zu klären.

Bei der Anlieferung ist eine stärkere Entflechtung von motorisiertem Verkehr und Fuss- und Veloverkehr anzustreben. Der Fuss- und Veloweg kann dabei räumlich auch stärker von der Zufahrt zur Tiefgarage getrennt werden.

Da gemeinschaftliche Freiflächen und Grünflächen zunehmend unter Druck geraten ist eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Dachterrassen als halböffentliche Räume zentral. In diesem Zusammenhang sind Aufbauten, Substrate und Pflanzenwahl in Absprache mit der zuständigen Abteilung der Stadt sorgfältig zu planen und weiter zu vertiefen.

Die weiterentwickelte Vorzone entlang der Gestenrietstrasse und der kleine Platz beim Kreisel werden sehr begrüsst. Der vorgesehene Fussgängerstreifen auf Höhe der Töpferstrasse wird als sinnvoll erachtet. Die geplanten Bauwerke und Terrainveränderungen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind nochmals detailliert zu überprüfen.

Bauliche Dichte

Der Stadt wird empfohlen das Gebiet des Effi-Märts in den Masterplan Bahnhof West zu integrieren und dort mindestens die wichtigsten Überlegungen zur zukünftigen Dichte festzuhalten:

- Höhere Dichte zum Märtplatz (räumliche Fassung des Platzes), niedrigere Dichte zu Wohnquartier im Westen hin
- Baumasse von 7.0 m³/m² über den gesamten Effi-Märt, für einzelne Bereiche/Gestaltungspläne können sich aufgrund der räumlichen Abgrenzung höhere Dichten ergeben
- Entwicklungspotenzial für den Teilbereich 3 (ZKB und SSKA) vorsehen:
 - Baukörper am Märtplatz an die Höhe im Teilbereich 1 angleichen

- Coop und nördlicher Wohnbau: Orientierung an der Dichte des angrenzenden Quartiers

Statik

Gemäss dem aktuellen Stand der Untersuchungen stellt das Ableiten der zusätzlichen Kräfte ins Erdreich kein Problem dar. Die ohnehin nötigen Massnahmen fallen kostentechnisch stärker ins Gewicht als die durch das Neubauprojekt notwendigen Eingriffe in die Statik. Sollte sich diese Situation ändern, muss nochmals die Stadtbildkommission beigezogen werden.

Energiekonzept

Die Machbarkeit des vorgesehenen Energiekonzepts mit Erdsondenfeldern wird gemäss erster Einschätzung der Stadt bezweifelt. Dieses ist zu überarbeiten und dabei auch ein Anschluss an die Fernwärme zu prüfen.

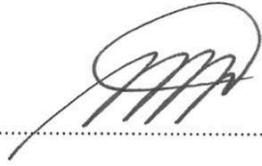
5 GENEHMIGUNG

Begleitgremium

Dieser Bericht wurde durch die Mitglieder des Begleitgremiums verabschiedet.

Stadtrat

Marco Nuzzi

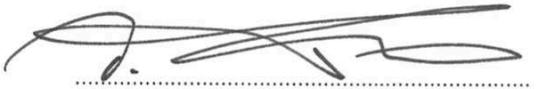


Rosmarie Quadranti



Stadtverwaltung

Dieter Fuchs



Ivana Vallarsa



Eigentümerschaft

Günter Heuberger



Architektur

Jonathan Roider



Astrid Staufer



Landschaftsarchitektur

Sonja Müller



Illnau-Effretikon, 20. Dezember 2024